

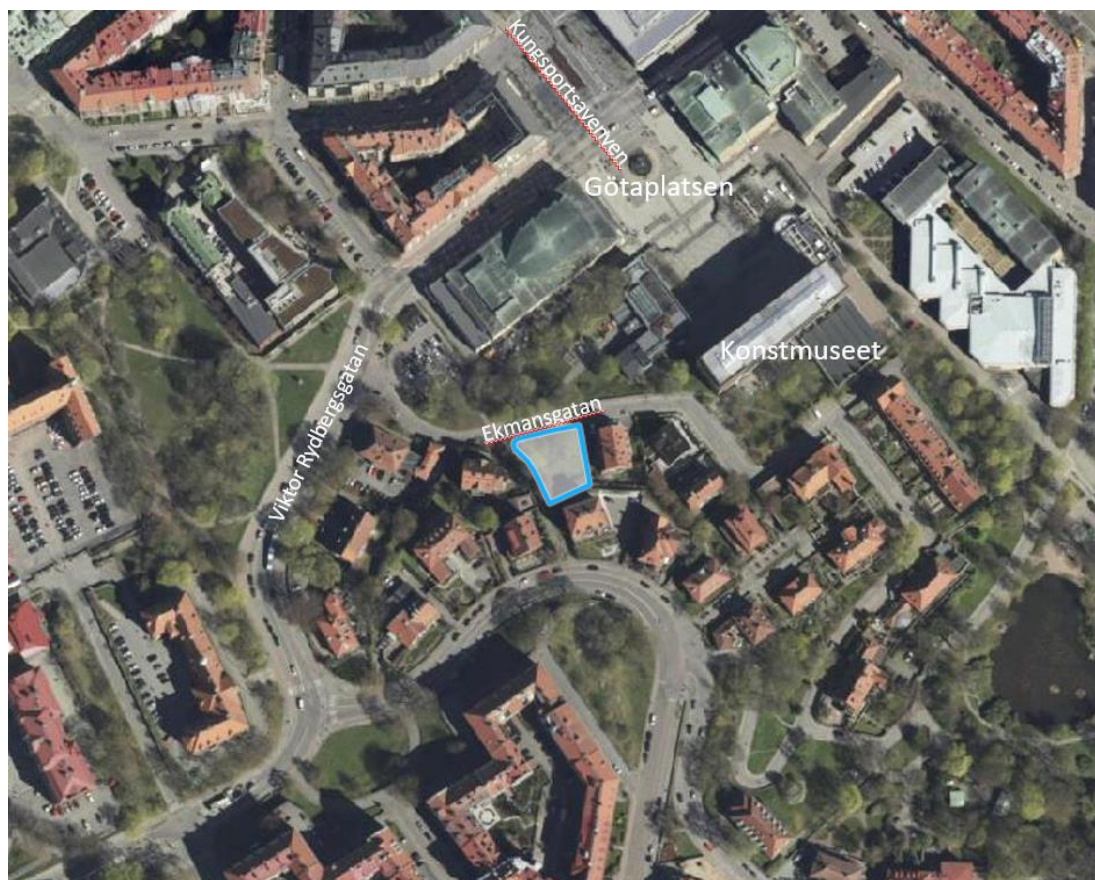
Markanvisning för Ekmansgatan 5

Bakgrund

Området

Den aktuella tomten ligger vid Ekmansgatan 5, har fastighetsbeteckning Lorensberg 11:7 och ligger inom stadsdelen Centrum i nära anslutning till Götaplatsen. Tomten utgörs till största del av en mot norr sluttande gräsyta med ett antal uppvuxna träd. En mindre del i söder utgörs av berg i dagen. I norr ansluter Ekmansgatan och i väster finns en gångväg med trappor.

Närområdet utgörs av Lorensbergs villastad som är ett av Göteborgs främsta exempel på 1910-talets stadsplanekonst och uppvisar tidens mest påkostade bostadsbebyggelse med omsorgsfullt utformade detaljer. Den första utbyggnaden som genomfördes cirka 1913-25 omfattade bland annat ett 20-tal villor som uppfördes framför allt i nationalromantisk stil men även 20-talsklassicism förkom. Norr om Ekmansgatan finns Konserthuset respektive Konstmuseet/Konsthallen.



Aktuell fastighet markerad med blå linje

Utveckling av området

För området finns en detaljplan från 2005 (bilaga) som ligger till grund för markanvisningen. Syftet med planen är att säkerställa bevarande av den kulturhistorisk värdefulla miljön i Lorensbergs villaområde. För den aktuella tomten har planbestämmelserna anpassades till när-områdets kulturhistoriska värde.

Detaljplanen anger att tillåten användning är bostäder och kontor. Planen anger vidare högsta totalhöjd samt takvinkel och begränsar byggrätten på mark genom omgivande ”prickmark” som inte får bebyggas. Den prickade markens höjd får enligt planen inte ändras. Byggnadens exteriör utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse och ska vidare utföras med sadeltak med gavel mot Ekmansgatan.

Lorensbergs villaområde omfattas av stadens bevarandeprogram och utgör riksintresse för kulturmiljövården.

Göteborgs näringsliv har en internationell prägel med tydliga inslag av innovationsförmåga och entreprenörskap. De senaste åren har utvecklingen varit stark med en hög jobbtillväxt. Att klara kompetensförsörjningen är en stor utmaning och stadsplaneringen är en förutsättning för hållbar näringslivsutveckling.

Företagen rekryterar experter globalt och forskare är verksamma i staden för kortare eller längre perioder. Tillgången på bostäder för snabb inflyttning men också enstaka kontorsplatser kan vara avgörande för möjligheten för den enskilde att kunna acceptera en sådan anställning/uppdrag.

För markanvisningen efterfrågas koncept som möter näringslivets behov. Markanvisningen öppnar för utvecklingsarbete och innovation och resultatet kan komma att stå modell för andra projekt.

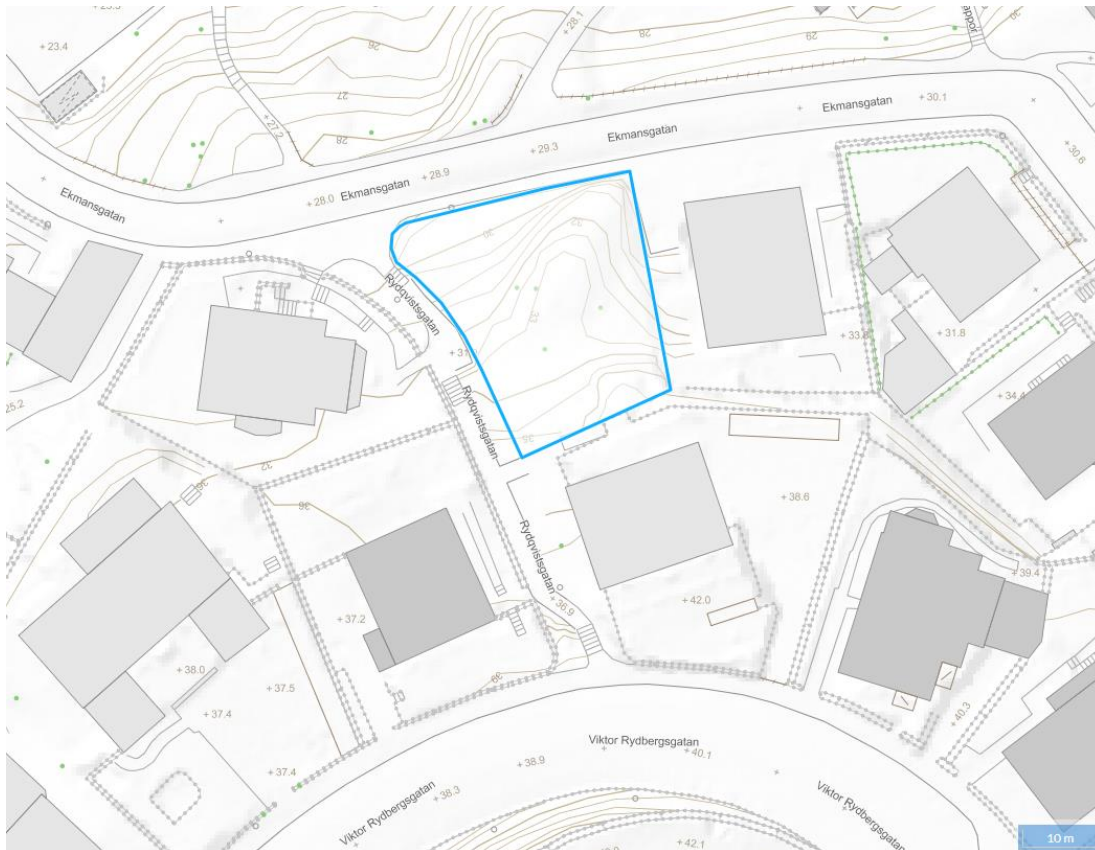
Att projektet genomförs inom ramen för en gällande detaljplan innebär att konceptet ska genomföras snabbt.

Närområdet är sedan länge utbyggt och inga betydande förändringar i närområdet förväntas utöver en möjlig tillbyggnad av det närliggande konstmuseet.

Området bestod från början av bostäder men domineras nu av kontor med inslag av skolor varför en komplettering med bostäder bedöms öka mångfalden och den upplevda tryggheten utanför kontorstid.

Trafikbullernivån inom fastigheten är 50-55 dB.

Avståndet till busshållplatsen Götaplatsen är knappt 300 meter.



Markanvisningens avgränsning följer fastighetsgräns markerad med blå linje

Specifika krav på bebyggelsen

Bebyggelsens utformning ska anpassas till den känsliga kulturmiljön och spegla de omkringliggande byggnaderna genom materialval, detaljer och proportioner. Projektet ska vara plats-specifikt och ge en god helhetsverkan i den väl sammanhållna kulturmiljön. Att genomföra ett byggprojekt i det aktuella området innebär ett ansvar och det ska bidra med kvalitet till sin omgivning som är gestaltad med stor omsorg.

Markanvisningen

Markanvisningsmetod

Den aktuella markanvisningen avser fastigheten Lorensberg 11:7 och för markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret annonserar ut den aktuella markanvisningen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderar inkomna intresseanmälningar utifrån en urvalsmodell som är kopplad till följande inriktningar:

- Mångfald i boendet
- Ekologisk hållbarhet
- Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet
- Övrigt

Fastighetskontoret kommer att föreslå markanvisning till den som enligt kontorets bedömning bäst möter kraven i markanvisningen utifrån en samlad bedömning. Beslut om markanvisning fattas av fastighetsnämnden efter förslag från fastighetskontoret. Kommunen kommer i enlighet med markanvisningspolicyn att i urvalsarbetet sträva efter att främja goda

konkurrensförhållanden på marknaden i syfte att främja en mångfald av byggherrar och variationsrik bebyggelse.

Sökanden ska långsiktigt driva den föreslagna verksamheten men möjlighet finns att ansöka om markanvisningen i samverkan med andra aktörer.

Markanvisningen gäller i 12 månader men kan förlängas

Exploatören föreslås tidigt samråd med stadsbyggnadskontoret inför bygglovsansökan.

Från och med 1 månad efter lagakraftvunnet bygglov upplåts marken med arrende på 11 månader med option om förvärv. Arrendet uppgår till 47 000 kr / månad.

Grundplattan ska vara färdig inom arrendetiden. Bevis på färdigställd grundplatta skickas till fastighetskontoret.

När grundplattan är färdigställd genomförs försäljningen av fastigheten till ett pris av 14 200 000 kronor.

Byggnationen ska vara färdigställd inom 3 år från lagakraftvunnet bygglov. Slutbesked skickas till fastighetskontoret. Vid försening av färdigställandet utgår vite om 100 000 kronor / påbörjad vecka.

Förutsättningar för markanvisningen

Byggrätten är väl definierad i gällande detaljplan och med antagandet att byggnaden utförs med ett källarplan och inredd vind bedöms sammanlagt ca 1200 kvm BTA som en möjlig exploatering. Hela byggrätten förutsätts utnyttjas.

Mångfald i boendet

Kommunen strävar efter att det ska finnas variation gällande upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och prisbilder inom stadsdelen och inom staden som helhet. För att skapa en bra blandning i området är inriktningen för denna markanvisning boende kombinerat med kontorsarbetsplatser. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Fastigheten kommer att omfattas av förfogandeförbud/överlåtelseförbud och avsikten är att lägenheterna i den byggnad som ska uppföras, upplåts med och förblir upplåtna med hyresrätt.

Kommunen kan vid markanvisning ställa krav på lägenhetsstorlekar och i sammanhanget bedöms mindre storlekar som lämpliga.

Ekologisk hållbarhet

Byggnationen utgörs till en betydande del av bostäder och ska därför genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande. Alla projekt som markanvisats med krav enligt miljöprogrammet följs upp av fastighetskontoret.

Byggherrens ekonomiska förutsättningar och stabilitet

Kommunen kommer att göra en bedömning av aktörens organisatoriska och ekonomiska förutsättningar att genomföra det aktuella projektet. Fastighetskontoret ska kunna begära in relevant underlag för att göra denna bedömning.

Övrigt

Gällande detaljplan anger att exteriören ska utformas så att den anpassas till befintlig bebyggelse vilket innebär ovanligt höga kvalitetskrav avseende byggnadens utformning, utförande och materialval. Byggnaden ska utföras med en verkshöjd som motsvarar omgivande arkitektur och ska anpassas till omgivande kulturmiljö.

Bedömningskriterier

Förutsatt att de krav som anges som förutsättning för att erhålla markanvisning accepteras, kommer urvalet att ske utifrån följande kriterier:

Förslaget ska svara mot näringslivets och akademins behov av snabb tillgång till små bostäder och enstaka kontorsplatser. Förslaget redovisas med beskrivning och enkla skisser (planer, sektion och situationsplan).

Förslaget ska vara ett komplement till mer traditionella lösningar med enstaka verksamhetslokaler i flerbostadshus varför en relativt jämn fördelning av ytor för boende och verksamhet eftersträvas.

Erfarenhet av projekt i kulturmiljöer ska redovisas och är en del av bedömningen. Maximalt 3 referensprojekt får bifogas (varje referensprojekt får redovisas med maximalt 3 A3-sidor)

Beskrivning av hur förslagsställaren avser att på den aktuella fastigheten arbeta med gestaltningen för att möta kraven på anpassning till kulturmiljön.

Prissättning på marken

Priset för fastigheten är 14 200 000 kronor.

Innehåll i ansökan

Ansökan om markanvisning ska följa instruktionerna i det formulär för ansökan som finns på hemsidan. Det ifyllda formuläret, inklusive eventuella bilagor, ska sparas och bifogas i det elektroniska formuläret. Referensnummer för denna markanvisning är **FNC2/18** och ska anges vid ansökan.